Rhif: 7

Cais Rhif:	**C18/0873/40/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**01/10/2018**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llannor**
Ward:	**Abererch**
Bwriad:	**Codi stabl a storfa borthiant a pheriannau amaethyddol**
Lleoliad:	**Tir gyferbyn â Ty Gwyn, Rhosfawr, Y Ffor, Pwllheli, Gwynedd, LL536YA**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYADG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais yw hwn ar gyfer adeiladu stabl a storfa borthiant a pheiriannau amaethyddol ar lecyn o dir ger Tŷ Gwyn, Rhosfawr. Byddai'r stabl ar ffurf hirsgwar ac yn cynnwys 3 stabl ac yn mesur oddeutu 41m² a'r adeilad storfa borthiant a pheiriannau ar wahân yn mesur oddeutu 20m². Byddai'r ddau adeilad wedi eu gorffen gyda thoeau dalennau rhychiog lliw llwyd tywyll a muriau byrddau pren. Byddai'r ddau adeilad wedi eu lleoli yn agos i'w gilydd ar ffurf tebyg i siâp 'L' ar lecyn bychan o dir gwyrdd gyferbyn a'r tŷ.

1.2 Saif yr eiddo mewn lleoliad cefn gwlad gyda thai gwasgaredig yma thraw yn y cyffiniau. Byddai'r adeiladau arfaethedig yn meddiannu cae bychan cyfochrog â chaeau a llecyn parcio llawr caled yr eiddo. Mae ffiniau'r cae wedi ei amgylchynu gan goed a gwrychoedd. Rhed trac mynediad preifat i'r dwyrain o'r cae, sy'n gwasanaethu dau eiddo arall ymhellach i lawr y trac. Gwasanaethir yr eiddo gan ffordd sirol dosbarth 2 sef y B4354. Saif o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Enlli.

1.3 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan ei fod yn gais gan berthynas agos i aelod o staff cyfredol y Gwasanaeth Cynllunio.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**
TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiad cludiant
PCYFF 2: Meini prawf datblygu.
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
CYF 6: Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes / diwydiant
AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9)(2016)
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

9500195FUL Estyniad deulawr to brig llechi i dy: Caniatáu 4 Awst 1995
9205281FL Estyniad i'r tŷ: Caniatáu 6 Gorffennaf 1992
Dim ymholiad cyn cais.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn.
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad. Tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.
Dŵr Cymru:	Rhai pibellau carthffos heb eu cofnodi. Cynghori fod gan Dŵr Cymru hawl mynediad yw cyfarpar ar bob adeg.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 23 Hydref 2018 ond ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad wrth baratoi'r adroddiad.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y Datblygiad

5.1 Mae'r cais hwn ar gyfer codi dau adeilad ar gyfer stabl a storfa borthiant / peiriannau amaethyddol ar gae bychan 0.03 hectar ger eiddo Tŷ Gwyn, Rhosfawr. Daliad bychan 5.8 hectar ydyw gyda'r ymgeisydd yn dymuno cael lle storio offer ar gyfer trin eu tir a chysgodfan i'w ceffylau.

5.2 Polisi CYF 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl) yw'r prif bolisi sy'n ymwneud ac adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes /diwydiant. Mae'r polisi yn ffafriol i godi unedau newydd os yw graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a'i faint. Deallwyd gan yr ymgeisydd yn ystod ein harchwiliad, fod ganddo nifer o gaeau a bod angen lle i storio offer a pheiriannau yn gysylltiedig â thrin y tir. Maent hefyd yn dymuno cael cysgodfan i'w ceffylau oedd i'w gweld yn pori'r tir yn ystod ein harchwiliad. Adeiladau cymharol fychan yw'r rhain o ran graddfa ac o ystyried maint y daliad, ystyrir fod cyfiawnhad dros yr adeiladau arfaethedig a natur y defnydd yn dderbyniol i'w leoliad cefn gwlad. Ni fyddai'r datblygiad hwn yn gwrthdaro ac unrhyw ddefnyddiau gerllaw. Mae'r polisi yn annog datblygiadau ar raddfa fechan sy'n gweddu ardaloedd gwledig, ac yn hynny o beth yn cydymffurfio a gofynion polisi CYF 6. Gellir cynnwys amod mai adeiladau o natur amaethyddol fydd rhain ac y dylid eu dymchwel os daw'r defnydd i ben.

Dyluniad ac Effaith Gweledol

5.3 Mae'r safle dan sylw wedi ei sgrinio'n dda gydag lystyfiant aeddfed presennol o goed a gwrychoedd, felly yn safle anymwthiol a chuddiedig yn y tirlun. Mae perthynas agos rhwng y safle a'r tŷ annedd, ac mae man parcio'r eiddo gyfochrog felly credir y byddai'r adeiladau wedi eu amgáu'n effeithiol heb ymledu'n ddi-angen i gefn gwlad. Ystyrir fod gosodiad, graddfa, uchder a mas yr adeiladau'n dderbyniol a'u dyluniad yn

addas i'w pwrpas fel stablau a storfa. Credir bod dalennau rhychiog lliw llwyd a gorffeniad y muriau allanol o fyrddau pren yn briodol yn y lleoliad gwledig yma, gan ymdoddi'n effeithiol i'w gefndir a chyd destun y tirlun. Gan bod y gorffeniadau wedi eu cynnwys byddai amod i gydymffurfio â'r cynlluniau yn ddigonol yn yr achos yma. Gan fod y tirlunio presennol eisoes yn cynnig sgrin naturiol i'r bwriad, ni ystyrir fod angen gofyn am dirlunio ychwanegol yma. Ar sail yr uchod, credir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi PCYFF 3 CDLl.

5.4 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud â chodi adeilad stabl a storfa fechan ger eiddo presennol ac o ran eu lleoliad a'u maint ystyrir mai lleol yn unig fyddai effaith y bwriad. Ni ystyrir y byddai unrhyw effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol, felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Mae'r eiddo agosaf, sef Pen Cefn, dros 50m i ffwrdd o safle'r datblygiad a ystyrir yn bellter mwy na rhesymol i sicrhau na fydd effaith andwyol sylweddol ar eu mwynderau. Mae rhediad naturiol y trac, gosodiad yr eiddo a'r sgrin aeddfed naturiol ar hyd terfyn y trac hefyd yn cynnig gwarchodaeth naturiol i'r eiddo. Mae gweithgarwch amaethyddol / ceffylau eisoes yn bresennol ar y safle a ni ystyrir y byddai natur y gweithgarwch hynny yn cynyddu'n sylweddol yn sgil yr adeiladau arfaethedig. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisi PCYFF 2 CDLL ac yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol y Cynllun.

Materion Trafnidiaeth

5.6 Nid yw'r bwriad yn golygu unrhyw newid i fynedfa gerbydol y safle ac mae darpariaeth parcio llawr caled digonol yn union gyfochrog a'r safle. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn golygu cynnydd sylweddol mewn trafnidiaeth. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth ond nid oedd ganddynt unrhyw sylwadau ar y mater, ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisïau diogelwch ffyrdd a pharcio TRA 2 a TRA 4 CDLl.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ystyrir fod y bwriad o agwedd egwyddor, dyluniad, mwynderau gweledol, cyffredinol a thrafnidiaeth ac yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau a drafodwyd uchod. Mae'r cais felly yn dderbyniol i'w ganiatáu.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Yn unol gyda'r cynlluniau.
3. Amod amaethyddol.